

董事會報告

董事會謹此提呈本公司首份年報以及本集團截至2007年6月30日止年度經審核綜合財務報表。

集團重組及公開上市

本公司於2007年1月25日在開曼群島註冊成立為有限公司。根據為籌備本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)公開上市而進行的集團重組，本公司於2007年6月7日成為本集團旗下各公司的控股公司。

本集團於年內進行的重組詳情載於本集團綜合財務報表附註1。本公司股份於2007年7月12日在聯交所上市。

主要業務

本公司為投資控股公司，本集團業務為於中國內地經營百貨，而其附屬公司所經營的業務載於本集團綜合財務報表附註1。

業績

本集團截至2007年6月30日止年度的業績載於第98頁的本集團綜合收益表。

物業、廠房及設備

年內物業、廠房及設備變更詳情載於本集團綜合財務報表附註13。

股息

董事會不建議派付截至2007年6月30日止年度的股息。

股本

年內股本變動詳情載於本集團綜合財務報表附註19。

儲備

年內儲備變動詳情載於本集團綜合財務報表附註20。

截至2007年6月30日，本公司之可分派儲備約為820,385,000港元。



財務概要

2004年至2007年的財務概要載於第146頁。

慈善捐款

本集團於年內作出的慈善捐款為171,000港元。

優先購股權

本公司組織章程細則或開曼群島法例概無任何關於優先購股權的規定。

董事

截至本報告日期及年內的董事包括：

非執行董事

鄭家純博士 (於2007年6月12日獲委任)
歐德昌先生 (於2007年6月12日獲委任)

執行董事

鄭志剛先生 (於2007年6月12日獲委任)
張輝熱先生 (於2007年6月12日獲委任)
林財添先生 (於2007年6月12日獲委任)
黃國勤先生 (於2007年1月25日獲委任)
顏文英小姐 (於2007年1月25日獲委任)

獨立非執行董事

張英潮先生 (於2007年6月12日獲委任)
陳耀棠先生 (於2007年6月12日獲委任)
湯鏗燦先生 (於2007年6月12日獲委任)
余振輝先生 (於2007年6月12日獲委任)

根據本公司組織章程細則第86(3)條，鄭家純博士、歐德昌先生、鄭志剛先生、張輝熱先生、林財添先生、張英潮先生、陳耀棠先生、湯鏗燦先生及余振輝先生須於應屆股東週年大會退任，並合資格及願意重選連任。

董事會報告

董事(續)

根據本公司組織章程細則第87(1)條，黃國勤先生須於應屆股東週年大會輪席退任，並合資格及願意重選連任。

審核委員會

本公司已於2007年6月12日成立審核委員會(「委員會」)，其書面職權範圍符合上市規則附錄14所載企業管治常規守則的規定。

委員會由4名獨立非執行董事組成，分別為張英潮先生、陳耀棠先生、湯鏗燦先生及余振輝先生。

委員會已審閱截至2007年6月30日止年度的綜合財務報表。

董事服務合約

概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立不可於一年內毋須支付任何賠償(法定補償除外)而終止的服務合約。

董事於重大合約的權益

除下文「持續關連交易」一節所披露者外，本公司、其控股公司、附屬公司或同系附屬公司概非任何於截至2007年6月30日止年度年結日或截至2007年6月30日止年度內任何時間仍然生效且本公司董事直接或間接擁有重大利益的重大合約訂約方。

董事於競爭業務的權益

新世界發展有限公司(新世界發展，及其附屬公司統稱「新世界發展集團」)於中國及香港分別擁有4家及1家百貨店，惟不包括5家由本集團管理的百貨店北京新世界商場(「北京商場」)、昆明新世界百貨店(「昆明店」)、寧波新世界匯美百貨店(「寧波匯美百貨」)、武漢新世界百貨商場(「武漢店」)及香港新世界百貨(「香港店」)(合稱「除外店」)。



董事於競爭業務的權益 (續)

本公司控權股東新世界發展的主要股東周大福企業有限公司擁有利福國際集團有限公司(「利福」)的權益。除本公司主席兼非執行董事鄭家純博士亦為利福的非執行董事外，概無董事擁有利福任何權益或出任利福董事。

截至本報告日期，除上文所披露者外，董事及本公司附屬公司董事或彼等各自的聯繫人除出任本公司及／或其附屬公司董事及作為彼等各自的聯繫人外，概無直接或間接擁有須根據上市規則披露的與本公司及其附屬公司業務競爭或可能競爭的業務權益。

持續關連交易

根據上市規則第14A章，自本公司於上市日期公佈股份上市買賣後，下列交易屬於本公司的關連交易。該等交易詳情如下。

i. 綜合管理協議

由於新世界發展屬於上市規則所指的本公司關連人士，故此根據上市規則，本公司與新世界發展集團成員公司進行的交易屬於關連交易。

本公司與新世界發展於2007年6月22日訂立綜合管理協議(「綜合管理協議」)，本公司同意按照新世界發展集團成員公司與本集團成員公司訂立的有關協議(「管理合同」)各自的條款，向新世界發展集團提供管理服務。武漢店及北京商場的管理合同年期分別為45年及10.5年，而其餘昆明店、寧波滙美百貨及香港店的年期則分別為三年，並可由本公司選擇續期三年。根據綜合管理協議提供的服務包括向除外店提供諮詢及財務意見、市場推廣、人力資源管理，以及使用本集團的電腦軟件及商標的許可證。

董事會報告

持續關連交易 (續)

ii. 綜合租賃協議

本公司與新世界發展於2007年6月22日訂立綜合租賃協議，本公司同意按照本集團成員公司與新世界發展集團成員公司訂立的有關租賃協議(「租賃協議」)各自的條款，繼續向新世界發展集團租用若干物業，並可能不時向新世界發展集團租用若干新物業。於本報告日期，本集團與新世界發展集團成員公司已訂立八份租賃協議，內容有關向本集團出租由新世界發展集團成員公司擁有的若干物業。

iii. 專櫃安排

周大福企業有限公司(「周大福企業」)為本公司控權股東新世界發展的主要股東。周大福珠寶金行有限公司(「周大福珠寶」)或其任何附屬公司為周大福企業的聯繫人，因此根據上市規則，周大福珠寶為本公司的關連人士，而本集團與周大福珠寶或其任何附屬公司之間的交易屬於本公司的關連交易。

於上市日期前，本集團與周大福珠寶或其附屬公司或代理人已訂立若干專櫃協議，據此，本集團成員公司向周大福珠寶或其附屬公司或代理人提供樓面空間展出及銷售珠寶(「專櫃協議」)。根據專櫃協議，周大福珠寶或其附屬公司或代理人須就使用專櫃向本集團成員公司支付佣金及基本使用費。該等佣金按在專櫃售出的每種產品的銷售及按專櫃的總銷售額的預設百分比收取，而基本使用費則包括分佔一般宣傳費用及其他定額開支。

自本公司股份於上市日期上市後，綜合管理協議、綜合租賃協議及專櫃安排所涉交易(統稱「持續關連交易」)屬於本公司的持續關連交易。然而，聯交所已於上市日期前批准本公司豁免嚴格遵守上市規則第14A.47條及第14A.48至14A.54條的公告及徵求獨立股東批准的規定。

於2007年7月12日，本公司於聯交所上市，而截至2007年6月30日年度，本公司概無根據上市規則第14A章之關連交易或持續關連交易。惟自上市日期起，本公司仍一直採取措施，確保遵守上市規則第14A章的相關規定。



管理合約

年內概無訂立或存在與本公司全部或任何主要部分業務相關之管理及行政合約。

董事認購股份或債券之權利

除下文「董事於證券之權益」一節所披露者外，本公司、其附屬公司、同系附屬公司或控股公司並無於年內任何時間訂立任何安排，致使本公司董事或主要行政人員或任何彼等之配偶或十八歲以下子女可藉以收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券獲益。

於本公司及其相聯法團股本的權益及淡倉披露

於2007年6月30日，由於股份尚未於聯交所上市，故本公司於當日概無收到任何根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）須作記錄之權益通告。

就董事所知，於本報告日期，計及因行使超額配股權而配發及發行的股份，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有於股份上市後須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文，彼等被當作或視作擁有的權益及淡倉），或須於股份上市後記入根據證券及期貨條例所述的名冊的權益及淡倉，或於股份上市後根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 於本公司及其相聯法團股份的好倉

法團名稱及 其相關股東名稱	實益持有人	股份數目／註冊股本金額			總計	於本報告 日期佔有關 已發行／註冊 股本的百分比
		十八歲以下 子女或 配偶權益	控股公司 權益			
新世界百貨中國有限公司						
鄭志剛先生	—	—	920,000 (附註1)	920,000	0.05	
張輝熱先生	660,000	—	—	660,000	0.04	

董事會報告

於本公司及其相聯法團股本的權益及淡倉披露(續)

(a) 於本公司及其相聯法團股份的好倉(續)

法團名稱及 其相關股東名稱	實益持有人	股份數目／註冊股本金額		控股公司 權益	總計	於本報告 日期佔有關 已發行／註冊 股本的百分比
		十八歲以下 子女或 配偶權益				
Mega Choice Holdings Limited						
鄭家純博士	—	—	3,710 (附註2)	3,710	34.61	
新世界中國地產有限公司						
鄭家純博士	12,500,000		52,271,200 (附註3)	64,771,200	1.69	
鄭志剛先生	110,400	—	650,000 (附註1)	760,400	0.02	
顏文英小姐	100,000	—	—	100,000	0.00	
新世界發展有限公司						
鄭家純博士	—	300,000	—	300,000	0.01	
新創建集團有限公司						
鄭家純博士	9,179,199	587,000	8,000,000 (附註3)	17,766,199	0.88	

附註：

1. 該等股份由鄭志剛先生全資擁有的公司實益持有。
2. 該等股份由鄭家純博士全資擁有的若干公司實益持有。
3. 該等股份由鄭家純博士全資擁有的公司實益持有。



於本公司及其相聯法團股本的權益及淡倉披露(續)

(b) 於本公司及其相關法團相關股份的好倉

(i) 新世界中國地產有限公司

根據新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)於2002年11月26日採納的購股權計劃，已授予下述董事購股權，彼等可認購新世界中國地產股份，故彼等分別視為於新世界中國地產的相關股份中擁有權益。彼等獲授的購股權若干詳情如下：

姓名	授出日期	行使期	購股權數目			截至本報告 日期的結餘	每股行使價 港元
			於2006年 7月1日的結餘	期內授出	期內行使		
顏文英小姐	2005年 7月14日	2006年8月15日至 2007年8月14日	100,000	—	100,000	—	2.300
鄭志剛先生	2006年 7月25日	2006年8月26日至 2011年8月25日(附註)	—	552,400	110,400	442,000	2.865

附註：

- (i) 購股權可由授出日期後一個月起計5年內行使，惟於每週年可行使的購股權最高數目為已授出購股權總數的20%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。該等購股權代表相關董事以實益擁有人身份持有的個人權益。
- (ii) 緊於2006年7月25日(授出日期)前的收市價為2.84港元。
- (iii) 鄭志剛先生就授出的購股權所付代價為10.0港元。

董事會報告

於本公司及其相聯法團股本的權益及淡倉披露(續)

(b) 於本公司及其相關法團相關股份的好倉(續)

(ii) 新世界發展有限公司

根據新世界發展於2006年11月24日採納的購股權計劃，購股權已授予下述董事，並賦予彼等權利可認購新世界發展股份，故彼等分別視為於新世界發展的相關股份中擁有權益。彼等獲授的購股權若干詳情如下：

姓名	授出日期	行使期	購股權數目			截至本報告 日期的結餘	每股行使價 港元
			於2006年 7月1日的結餘	期內授出	期內行使		
鄭家純博士	2007年 3月19日	2007年3月19日至 2012年3月18日	—	36,500,000	—	36,500,000	17.756
鄭志剛先生	2007年 3月19日	2007年3月19日至 2012年3月18日(附註)	—	500,000	—	500,000	17.756
歐德昌先生	2007年 3月19日	2007年3月19日至 2012年3月18日(附註)	—	1,200,000	—	1,200,000	17.756

附註：購股權分五批行使，分別由2007年3月19日、2008年3月19日、2009年3月19日、2010年3月19日及2011年3月18日至2012年3月18日。該等購股權代表相關董事以實益擁有人身份持有的個人權益。



於本公司及其相聯法團股本的權益及淡倉披露(續)

(b) 於本公司及其相關法團相關股份的好倉(續)

(iii) 新創建集團有限公司

根據同系附屬公司新創建集團有限公司(「新創建」)的購股權計劃，以下本公司董事擁有購股權的個人權益，可認購新創建股份，因而視為擁有新創建相關股份的權益。授予彼的新創建購股權詳情如下：

姓名	授出日期	行使期	購股權數目			截至本報告 日期的結餘	每股行使價 港元
			於2006年 7月1日的結餘	期內授出	期內行使		
鄭家純博士	2007年 8月21日	2008年8月21日至 2012年8月20日	—	3,000,000	—	3,000,000	16.2

附註：購股權分四批行使，分別由2008年8月21日、2009年8月21日、2010年8月20日及2011年8月21日至2012年8月20日。該等購股權代表相關董事以實益擁有人身份持有的個人權益。

董事會報告

主要股東

據董事所知，截至本報告日期，下列人士（並非董事）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下於本公司任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

名稱	好倉／淡倉	身份	股份數目	佔持股量的百分比 (直接或間接)
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTFH」)(附註1)	好倉	控股公司權益	1,218,900,000	72.29%
Centennial Success Limited (「Centennial」)(附註2)	好倉	控股公司權益	1,218,900,000	72.29%
周大福企業有限公司 (「周大福」)(附註3)	好倉	控股公司權益	1,218,900,000	72.29%
新世界發展	好倉	實益持有	1,218,900,000	72.29%

附註：

- 1 CYTFH 直接持有 Centennial 的51%權益，故視作擁有 Centennial 視為擁有權益的股份的權益。
- 2 Centennial 持有周大福的100%直接權益，故視作擁有周大福擁有或視為擁有權益的股份的權益。
- 3 周大福連同其附屬公司合共持有新世界發展約36.53%權益，故視作擁有新世界發展擁有權益的股份的權益。

除本報告所披露者外，截至本報告日期，董事並不知悉有任何人士（並非董事）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉。



購股權計劃

本公司於2007年6月12日採納購股權計劃（「該計劃」）。根據該計劃，待新世界發展股東於股東大會通過普通決議案批准該計劃後，董事可酌情向合資格人士（定義見下文）授出購股權認購股份。

該計劃的概要根據上市規則披露如下：

該計劃的目的	該計劃旨在吸引及挽留最佳員工，及為本公司的僱員、董事、諮詢人、業務夥伴及顧問提供額外獎勵，以促進本集團的成功。
該計劃的參與資格	董事可向本公司及其附屬公司任何僱員（不論全職或兼職）、董事、諮詢人、業務夥伴或顧問授出購股權，以按該計劃條款計算的價格認購股份。
根據該計劃可發行的股份總數及佔截至本年報日期止已發行股本百分比	截至本報告日期止，本公司並無根據該計劃授出任何購股權。 根據該計劃可發行的股份總數為162,520,500股，相當於股份在聯交所上市當日的已發行股本約10.0%。
根據該計劃各參與者的配額上限	除非獲本公司股東根據該計劃所載方式批准，否則於任何12個月期間因行使授予各合資格人士的購股權（包括已行使、註銷及尚未行使的購股權）而已發行及將發行的股份總數不得超過本公司相關已發行證券類別的1.0%。
須接納購股權所附股份的期限	由授出購股權日期起計不少於1年起至不超過10年止期間。

董事會報告

必須於購股權可行使前持有購股權的最短期間	由董事授出購股權當日起計不少於1年。
申請或接納購股權時應付的金額以及必須或可以付款或發出繳費通知或須就此償還貸款的期限	接納購股權應付的金額為1.0元，須於接納該購股權的要約時支付。購股權的要約須由本公司於營業日以書面提出，並由該參與者按本公司董事會規定的方式於21個曆日(自本公司發出要約的日期起(包括當日))內書面接納，否則有關要約將失效。
釐定行使價的基準	董事會釐定之行使價為以下之較高者：(a)於購股權授出日期聯交所每日報價表所報股份收市價；(b)緊接購股權授出日期前五個營業日聯交所每日報價表所報股份的平均收市價；或(c)股份面值。
該計劃剩餘年期	該計劃自採納日期起計10年內(即截至2007年6月12日止)一直有效及生效。

僱員、薪酬政策及退休金計劃

於2007年6月30日，本集團總僱員數目約為3,198名。本集團確保所有級別的僱員的薪金水平與市場水平相若，且會按本集團的薪金及獎勵制度向僱員發放表現獎金。

自本公司於2007年6月12日採納僱員購股權計劃起，本公司並無授出購股權。

本集團按照法規，向員工相關計劃或基金作出供款，即退休金計劃、醫療保險、失業援助金、工傷保險及生育保險。該等安排乃符合有關法例及法規。

本公司首次公開發售所得款項淨額的用途

本公司於2007年7月12日於聯交所上市。本公司發行新股的所得款項淨額(扣除悉數行使超額配股權後本集團就本公司於聯交所主板上市之包銷佣金及應付預計開支)將按本公司於2007年6月28日刊發的售股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載用於擬定用途。



購買、出售或贖回本公司股份

於截至2007年6月30日止年度，本公司並無贖回，而本公司及其附屬公司亦無買賣任何股份。

充足的公眾持股量

根據本公司獲得的公開資料及就董事所知，董事確認自股份在聯交所上市後，本公司一直維持上市規則要求的公眾持股量。

主要客戶及供應商

年內，本集團不足30%收益來自五大客戶。本集團總採購額41.9%來自五大自營銷售供應商，而總採購額18.9%來自最大供應商。就董事所知，截至2007年6月30日，董事或擁有本公司已發行股本5%或以上的股東或彼等各自的聯繫人概無擁有本集團五大供應商任何權益。

結算日後事項

有關結算日後事項詳情載於本集團綜合財務報表附註30。

核數師

該等財務報表經羅兵咸永道會計師事務所審核。羅兵咸永道會計師事務所任滿退席，惟符合資格膺選連任為本公司核數師。

於應屆股東週年大會提呈決議案續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師。

代表董事會

主席兼非執行董事

鄭家純

香港，二零零七年十月十日